

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2005

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2005

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>17</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-8	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-11	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

א.ג.,

הנדון: סקירת דוחות ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2005

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ליום 31 במרס 2005, את דוח הרווח וההפסד המאוחד, הדוח על השינויים בהון העצמי ואת הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. סקירתנו נערכה בהתאם לנהלים שנקבעו על-ידי לשכת רואי חשבון בישראל. הנהלים כללו בין השאר: קריאת הדוחות הכספיים הנ"ל, קריאת פרוטוקולים של אסיפות בעלי המניות של ישיבות הדירקטוריון וועדותיו ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים.

הומצאו לנו דוחות רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-19% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2005, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-26% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה לפי תקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים דיעה על דוחות הביניים המאוחדים.

בביצוע סקירתנו, לרבות עיון בדוחות רואי חשבון אחרים, כאמור לעיל, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות האמורים, כדי שיוכלו להיחשב כדוחות כספיים ביניים הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ובהתאם לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 במאי, 2005

ליום 31 בדצמבר 2004	ליום 31 במרס	
	2004	2005
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח מדווחים		

רכוש שוטף

119,913	124,543	104,778	מזומנים ושווי מזומנים
458	5,920	5,905	השקעות לזמן קצר
21,746	30,756	22,113	לקוחות
9,685	5,891	9,532	חברות קשורות
7,063	10,913	14,948	חייבים ויתרות חובה
<u>158,865</u>	<u>178,023</u>	<u>157,276</u>	

השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

10,830	10,253	5,253	ניירות ערך
23,712	22,761	23,916	הלוואות
<u>34,542</u>	<u>33,014</u>	<u>29,169</u>	

רכוש קבוע

1,330,418	1,204,865	1,272,100	עלות
141,910	131,483	133,365	בניכוי - פחת שנצבר
<u>1,188,508</u>	<u>1,073,382</u>	<u>1,138,735</u>	

רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו

6,237	(* 1,793)	5,995	רכוש אחר והוצאות נדחות
13,056	(* 9,912)	15,583	מסים נדחים
<u>19,293</u>	<u>11,705</u>	<u>21,578</u>	
<u>1,401,208</u>	<u>1,296,124</u>	<u>1,346,758</u>	

(* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2004	ליום 31 במרס	
	2004	2005
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח מדווחים		

התחייבויות שוטפות

163,227	99,339	125,834	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
12,595	11,513	12,228	חברות קשורות
-	15,699	1,589	החברה האם
10,040	4,750	11,541	ספקים ונותני שירותים
30,167	16,536	35,584	זכאים ויתרות זכות
6	9	6	חלויות שוטפות של אגרות חוב להמרה
<u>216,035</u>	<u>147,846</u>	<u>186,782</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

150,000	-	150,000	אגרות חוב
16	32	16	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
655,417	796,494	634,344	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
20,997	20,125	22,336	מסים נדחים
<u>826,430</u>	<u>816,651</u>	<u>806,696</u>	

זכויות המיעוט

<u>23,798</u>	<u>17,785</u>	<u>24,363</u>
---------------	---------------	---------------

הון עצמי

<u>334,945</u>	<u>313,842</u>	<u>328,917</u>
<u><u>1,401,208</u></u>	<u><u>1,296,124</u></u>	<u><u>1,346,758</u></u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

23 במאי, 2005

נקר רונן
סמנכ"ל כספים

גדיש רועי
מנכ"ל וחבר דירקטוריון

שנידמן דורון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2004	2005	
מבוקר	בלתי מבוקר		
<u>אלפי ש"ח מדווחים (למעט נתוני רווח מניה)</u>			
109,491	27,317	27,192	<u>הכנסות</u> מהשכרת נכסים
20,557	4,846	5,366	<u>עלויות והוצאות</u> אחזקת נכסים מושכרים:
5,990	1,268	2,032	פחת
752	390	184	אחרות
16,622	2,761	3,981	מכירה ושיווק
46,030	14,113	10,918	הנהלה וכלליות
			מימון, נטו
89,951	23,378	22,481	
19,540	3,939	4,711	רווח מפעולות רגילות
22,296	-	5,598	הכנסות אחרות, נטו
41,836	3,939	10,309	רווח לפני מסים על ההכנסה
6,531	57	2,211	מסים על ההכנסה
35,305	3,882	8,098	רווח לאחר מסים על ההכנסה
(6,147)	(672)	(1,169)	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
29,158	3,210	6,929	רווח לפני השפעה מצטברת
-	-	2,900	השפעה מצטברת לתחילת תקופה של שינוי בכללי חשבונאות, נטו (באור ב')
29,158	3,210	4,029	רווח נקי לתקופה
			רווח נקי ל- 1 ש"ח ע.ג. מניות רגילות (בש"ח):
0.35	0.04	0.07	<u>בסיסי</u>
-	-	0.03	לפני השפעה מצטברת, נטו
0.35	0.04	0.04	השפעה מצטברת נטו
			רווח נקי לתקופה
			<u>מדולל</u>
0.32		0.06	לפני השפעה מצטברת, נטו
-		0.03	השפעה מצטברת נטו
0.32	(**)	0.03	רווח נקי לתקופה

(* לא ישים לתקופה זו.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	דיבידנד שהוכרז	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות אלפי ש"ח מדווחים	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון	הון המניות	
202,651	-	27,319	10,724	-	60,651	103,957	יתרה ליום 1 בינואר, 2004 (מבוקר)
(10,056)	-	(10,056)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
-	6,704	(6,704)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
11,015	-	-	11,015	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
102,177	-	-	-	5,010	73,667	23,500	הנפקת הון מניות ואופציות בניכוי הוצאות הנפקה
29,158	-	29,158	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
334,945	6,704	39,717	21,739	5,010	134,318	127,457	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2004 (מבוקר)
-	10,056	(10,056)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן
(6,704)	(6,704)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(3,353)	-	-	(3,353)	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
4,029	-	4,029	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
328,917	10,056	33,690	18,386	5,010	134,318	127,457	יתרה ליום 31 במרס, 2005 (בלתי מבוקר)

סה"כ	דיבידנד שהוכרז	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות אלפי ש"ח מדווחים	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון	הון המניות	
202,651	-	27,319	10,724	-	60,651	103,957	יתרה ליום 1 בינואר, 2004 (מבוקר)
102,177	-	-	-	5,010	73,667	23,500	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
5,804	-	-	5,804	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
3,210	-	3,210	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
313,842	-	30,529	16,528	5,010	134,318	127,457	יתרה ליום 31 במרס, 2004 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2004	2005
	בלתי מבוקר	
מבוקר	אלפי ש"ח מדווחים	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

29,158	3,210	4,029	רווח נקי לתקופה
27,338	951	1,780	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
56,496	4,161	5,809	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

11,391	6,216	282	תמורה ממימוש ניירות-ערך, נטו
(242,899)	(8,290)	(20,766)	רכישת רכוש קבוע
145,021	-	50,763	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	(27)	השקעה ברכוש אחר
(86,487)	(2,074)	30,252	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(6,541)	(1,138)	2,731	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(30,132)	(9,931)	899	הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו
53,451	-	5,950	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(148,464)	(12,863)	(60,263)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
102,177	102,177	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(19)	-	-	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה
(10,056)	-	-	דיבידנד ששולם
145,150	-	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
105,566	78,245	(50,683)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות אוטונומית

1,116	989	(513)
-------	-----	-------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

76,691	81,321	(15,135)
--------	--------	----------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

43,222	43,222	119,913
--------	--------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

119,913	124,543	104,778
---------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2004	2005
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח מדווחים		

(א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

21,993	4,982	5,791	פחת והפחתות
1,200	-	-	הפחתת רכוש קבוע
(23,766)	-	(5,738)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(4,840)	(716)	1,034	שינוי במסים נדחים, נטו
3,871	5,312	2,756	שחיקת התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב להמרה
(1,150)	(511)	(431)	שחיקת הלוואות שניתנו
(475)	(185)	(152)	עליית ערך ניירות ערך
6,147	672	1,169	זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
1,854	249	476	שחיקה וריבית בגין יתרות בחברה האם וחברות קשורות
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
6,055	(2,968)	(625)	ירידה (עלייה) בלקוחות
1,304	(4,225)	(4,940)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
3,734	497	1,556	עלייה בספקים ונותני שירותים
11,411	(2,156)	884	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>27,338</u>	<u>951</u>	<u>1,780</u>	

(ב) פעילות מהותית שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

-	-	6,704	דיבידנד שהוכרז
<u>1,915</u>	-	-	רכישת רכוש קבוע כנגד ספקים ונותני שירותים
-	-	4,908	מכירת בניין כנגד חייבים ויתרות חובה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2005 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2004 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נילוּו אליהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות מספר 14 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות וכן בהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל-1970).

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הביניים זהים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים, פרט לאמור בסעיף ב' להלן.

ב. יישום לראשונה של תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מסים על ההכנסה

החל מיום 1 בינואר, 2005 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 - מסים על ההכנסה (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מסים על ההכנסה ומסים נדחים בדוחות הכספיים. בהתאם לתקן, יישומו לראשונה בוצע בדרך של השפעה מצטברת לתחילת התקופה בה מאומץ התקן.

השינויים העיקריים של הכללים שנקבעו בתקן ביחס לכללים המיושמים כיום הינם: הכרה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים כאשר מטבע המדידה החשבונאי שונה ממטבע המדידה לצורכי מס.

כתוצאה מיישום לראשונה של הוראות התקן, הכירה החברה בהתחייבות למסים נדחים בסכום של כ- 2.9 מליון ש"ח שהוכר כהפסד אשר נכלל בסעיף נפרד בדוח רווח והפסד - "השפעה מצטברת לתחילת התקופה של שינוי בכללי החשבונאות, נטו".

באור 3: - נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של מטבעות חוץ

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הליש"ט	שער החליפין של הדולר הקנדי	שער החליפין של דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן נקודות (*)	ליום
5.649	8.206	3.596	4.361	106.8	31 במרס, 2005
5.535	8.306	3.465	4.528	106.1	31 במרס, 2004
5.877	8.308	3.579	4.308	107.4	31 בדצמבר, 2004
%	%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
(3.9)	(1.2)	0.5	1.2	(0.6)	מרס 2005 (3 חודשים)
0.03	5.8	1.7	3.4	(0.1)	מרס 2004 (3 חודשים)
6.2	5.8	5.0	(1.6)	1.2	דצמבר 2004 (12 חודשים)

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 2000 = 100.

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2005					
סה"כ	קנדה	פולין	בלגיה	אנגליה	ישראל
אלפי ש"ח מדווחים					
27,192	9,014	5,306	3,132	6,532	3,208
15,629	5,997	3,851	824	5,605	(648)

הכנסות

תוצאות המגזר (*)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2004					
סה"כ	קנדה	פולין	בלגיה	אנגליה	ישראל
אלפי ש"ח מדווחים					
27,317	4,560	5,256	3,147	11,236	3,118
18,052	3,421	3,788	705	9,599	539

הכנסות

תוצאות המגזר (*)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2004					
סה"כ	קנדה	פולין	בלגיה	אנגליה	ישראל
אלפי ש"ח מדווחים					
109,491	23,357	21,114	12,528	39,604	12,888
65,570	16,816	14,868	3,421	33,673	(3,208)

הכנסות

תוצאות המגזר (*)

(*) תוצאות המגזר אינן כוללות הוצאות מימון.

באור 5: - חלוקת דיבידנדים

ביום 23 במרס, 2005 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בשיעור של 40% מן ה-FFO (רווח נקי בתוספת פחת בגין נדל"ן מניב ובנטרול רווחי/הפסדי הון) לשנת 2005. תשלום הדיבידנד ייעשה בתוך 60 יום לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2005, אך ניתן יהיה להקדים תשלום על חשבון הדיבידנד, בכפיפות להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד, כלומר תשלום מתוך הרווחים הראויים לחלוקה ובהתאם להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. ביום 4 באפריל, 2005 החליט דירקטוריון החברה לשלם על חשבון הדיבידנד לשנת 2005 סך של 10,056 אלפי ש"ח המהווה 12% מההון המונפק והנפרע של החברה.

באור 6: - מכירת מבנים בתקופת הדוח

- א. בתקופת הדוח מכרה החברה בנין משרדים ברחוב נחלת בנימין 68, בתל-אביב בתמורה לכ- 5 מליון ש"ח. בגין המכירה לא נרשם רווח או הפסד.
- ב. בתקופת הדוח מכרה חברה מאוחדת של החברה Adgar Sutherland House N.V. המוחזקת בשיעור של 90%, בנין משרדים באנגליה תמורת כ- 54 מליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה נרשם רווח בסך של כ- 5.5 מליון ש"ח.

באור 7: - אירוע לאחר תאריך המאזן

לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש אפריל, 2005, רכשה חברה מאוחדת בשיעור של 100% בניין משרדים בשטח של כ- 9,300 מ"ר בטורונטו, קנדה. הבניין מאוכלס בכ- 54% משטחו. על בסיס שיעור התפוסה הנוכחי, דמי השכירות השנתיים הינם כ- 0.6 מליון דולר קנדי.
עלות הבניין כ- 14 מליון דולר קנדי שבשלב ראשון ימומן ממקורותיה העצמיים, אולם מתנהלים מגעים למימון חלק מהעסקה ממקורות חיצוניים.